



Roj: **STS 5717/2013** - ECLI: **ES:TS:2013:5717**

Id Cendoj: **28079110012013100687**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/12/2013**

Nº de Recurso: **2406/2011**

Nº de Resolución: **760/2013**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP BI 2269/2011,**  
**STS 5717/2013**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a tres de Diciembre de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Bilbao, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de la misma ciudad, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personó en concepto de parte recurrente el Procurador Sr. Calleja García, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000; siendo parte recurrida la Procuradora Dª María Leocadia García Cornejo, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA000 N° NUM007.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- **1.-** El procurador D. Alfonso Carlos Legorburu Ortiz de Urbina, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000, interpuso demanda de juicio ordinario contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA000 N° NUM007 de Bilbao y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado *se dicte sentencia por la que con plena estimación de la demanda condene a la Comunidad de Propietarios de la casa n° NUM007 de la AVENIDA000, de Bilbao a abonar a mi mandante 9.699,96 euros, intereses desde la presentación de la demanda y al pago de las costas del juicio.*

**2.-** El Procurador D. Jaime Goyenechea Prado en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA000 N° NUM007, contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *desestimatoria de la demanda en lo que respecta a la obligación de pago de mi representada respecto a los gastos derivados de la reparación, mantenimiento y conservación de la Plaza, y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandante.* Y formulando demanda reconventional alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al juzgado, *dicte sentencia por la que: a.- se declare la nulidad del acuerdo de liquidación de deuda y reclamación a comunidades deudoras adoptado en la junta de propietarios de 29 de octubre de 2007 por ser contrario a la ley de propiedad horizontal y a los estatutos comunitarios de mi representada en relación con los estatutos del resto de comunidades de propietarios. b.- se declare la nulidad del voto de las comunidades de propietarios de PLAZA000 n° NUM001 y PLAZA000 n° NUM002 al tratarse de una sola comunidad y por tanto estar indebidamente representadas y no estar legitimadas individualmente*



para ejercer el derecho al voto en relación al acuerdo 5 de la junta de propietarios de 26 de febrero de 2008 c.- se declare la nulidad del acuerdo 5 en relación a las cuotas a satisfacer para el ejercicio 2008 por vulnerar los artículos 24.2 b) y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal .

3.- El procurador D. Alfonso Carlos Legorburu Ortiz de Urbina, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000 , interpuso demanda de juicio ordinario contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA000 N° NUM007 de Bilbao, contestó a la demanda reconvenicional oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia en virtud de la cual *desestime íntegramente la pretensión formulada contra mi mandante, le absuelva a la misma y condene a la parte demandada-reconviniente al pago de las costas causadas por causa de su demanda reconvenicional.*

4.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Iltrma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Bilbao, dictó sentencia con fecha 3 de noviembre de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO : Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por el Procurador D. Alfonso Carlos Legorburu Ortiz de Urbina, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios compuesta por las casas nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 de la PLAZA000 y nº NUM007 de la AVENIDA000 de Bilbao, contra la Comunidad de Propietarios de la casa nº NUM007 de la AVENIDA000 de Bilbao, debo acordar y acuerdo: PRIMERO.- Absolver a la demandada de los pedimentos deducidos en su contra SEGUNDO.- No hacer expresa condena en costas b) Que estimando como estimo, parcialmente, la reconvenición interpuesta por el Procurador D. Jaime Goyenechea Prado, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la casa nº NUM007 de la AVENIDA000 de Bilbao, contra la Comunidad de Propietarios compuesta por las casas nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 de la PLAZA000 y nº NUM007 de la AVENIDA000 de Bilbao, debo acordar y acuerdo: PRIMERO.- Declarar la nulidad del acuerdo de liquidación de deuda y reclamación a comunidades deudoras adoptado en la junta de propietarios de 29 de octubre de 2007 por ser contrario a la ley de propiedad horizontal y a los estatutos comunitarios de la demandada en relación con los estatutos del resto de las comunidades de propietarios SEGUNDO.- No hacer expresa condena en costas.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000 , la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Vizcaya, dictó sentencia con fecha 8 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de las COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000 contra la Sentencia de fecha 3 de noviembre de 2010, dictada en el procedimiento ordinario 803/08 , de que el presente rollo dimana; debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, condenando a la apelante al pago de las costas del recurso. La confirmación de la resolución recurrida conlleva la pérdida del depósito constituido para recurrir, que será transferido por el Secretario Judicial a la cuenta de depósitos de recursos desestimados. Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.*

**TERCERO** .- **1.-** El procurador D. Alfonso Carlos Legorburu Ortiz de Urbina, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000 , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO** .- Infracción de la doctrina jurisprudencial en torno al contenido y aplicación del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal . **SEGUNDO** .- Infracción de la doctrina jurisprudencial en relación a los **actos** jurídicos **propios**.

**2** .- Por Auto de fecha 26 de junio de 2012, se acordó ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**3** .- Evacuado el traslado conferido, la Procuradora Dª María Leocadia García Cornejo, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA000 N° NUM007 presentó escrito de impugnación al recurso interpuesto.

**4.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 19 de noviembre de 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- La Comunidad demandante formuló la demanda en reclamación del pago de gastos comunitarios (mantenimiento y reparación de la denominada PLAZA000 ) a la Comunidad demandada que se opuso a la anterior al negar la existencia de comunidad y servicios que le afecte y se les reclame, si bien reconociendo algunos ( elevación de agua y recogida de aguas fecales) y, a su vez, reconvino pidiendo la nulidad de los acuerdos que fundan aquella reclamación, acuerdos de la junta de propietarios de aquella Comunidad demandante.

Se trata, la primera, de un *complejo inmobiliario* y la segunda, de una *comunidad de un solo edificio*. El problema se centra en determinar si ésta se halla dentro de aquélla (en cuyo caso deberá pagar los gastos reclamados) o fuera de la misma (que no deberá pagarlos) aunque tenga algún servicio común (elevación de agua potable y recogida de fecales, cuyo pago no se discute). Es de notar que aquel *complejo inmobiliario* usa y disfruta de un terreno común, "sobrante de edificación" (así lo expresan las sentencias de instancia), de la que carece la *comunidad* demandada (y demandante reconvencional), "carece de zona de libre edificación" (dice la sentencia recurrida) y "no tiene sobrante de edificación" (añade).

Las sentencias de instancia han desestimado la demanda y estimado la reconvención. La Audiencia Provincial, Sección 4ª, de Bilbao, en su sentencia de 8 septiembre 2011 , a la vista de la prueba documental y de la situación real de las edificaciones afirma la inexistencia de servidumbres recíprocas y que la "comunidad demandada no puede arrastrar servidumbre de paso" y que se da "únicamente en común con todas las comunidades los servicios de elevación de agua potable y recogida de fecales".

Ante ello, la comunidad ( *rectius*, el complejo inmobiliario) demandante ha formulado el presente recurso de casación, en dos motivos. En el primero trata del complejo inmobiliario, artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el segundo de la doctrina de los **actos propios** que había sido objeto asimismo de la *litis* en la instancia.

**SEGUNDO** .- El *recurso de casación*, como se ha apuntado, está formado por dos motivos. El primero de ellos se formula por infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal relativo a los complejos inmobiliarios.

A lo largo del desarrollo del motivo, se explica doctrinalmente y con apoyo de la jurisprudencia, la validez del complejo inmobiliario y, en consecuencia, la existencia de servicios generales destinados al mejor uso y aprovechamiento de los elementos privativos, lo que da lugar a la reclamación de las cantidades procedentes de los gastos de aquellos servicios.

Pero no es ésta la cuestión. Lo anterior, es decir, la argumentación del motivo no es objeto de discusión ni se plantea en la *litis* y es correcta la exposición. Partiendo de esta realidad jurídica, lo que se plantea es que la comunidad demandada no forma parte de la supracomunidad demandante, que se califica de complejo inmobiliario, integrado por varios edificios con servicios comunes, conforme al artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal .

La sentencia de instancia, confirmando la del Juzgado de 1ª Instancia, mantiene explícitamente que no existen servidumbres recíprocas y servidumbre de paso, conforme a la prueba documental y a la situación de las edificaciones; asimismo, confirma lo dicho en la de primera instancia en el sentido de que la demandada no es copropietaria de las zonas exteriores que constituyen la PLAZA000 ; y ésta no tiene terreno **propio** fuera del que se asienta el edificio. Si no forma parte de la comunidad demandante, la demandada no tiene obligación de pagar los gastos generados por aquélla, salvo los que constan en su escritura de constitución que son los servicios de elevación de agua potable y recogida de fecales. Fuera de éstos, los demás gastos deben cubrirse conforme se recogen en los títulos constitutivos de las comunidades que integran el complejo inmobiliario demandante, sin que tal obligación se recoja en el título constitutivo de la comunidad demandada.

La prueba practicada no ha sido discutida como infracción procesal, que no se ha formulado como recurso, ni cabría en el mismo la revisión de la valoración de la prueba ( sentencias de 2 noviembre 2010 , 6 mayo 2011 , 27 enero 2012 , 16 marzo 2013 ). Por otra parte, negar esta realidad material y jurídica de ambas comunidades no es otra cosa que hacer supuesto de la cuestión, lo que se halla proscrito en casación ( sentencias de 13 mayo 2011 , 9 febrero 2012 , 4 abril 2012 , 19 abril 2013 , 11 julio 2013 ).

En consecuencia, no se ha infringido el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal ya que la demandante se califica de complejo inmobiliario (lo que antes de la vigencia de este artículo introducido por ley 8/1999, de 6 abril, se denominaba en el uso jurídico común "supracomunidades") al estar integrado por varias edificaciones (artículo 24 a) con servicios comunes ( artículo 24 b ). Estas tienen validez, con todos sus derechos y obligaciones tal como explica con detalle la sentencia de 1 de abril de 2009 , pudiendo exigir por el procedimiento previsto en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal el cobro de la cuota de participación,



según afirma la sentencia de 9 junio 2010 y reitera la de 27 octubre 2008 que fija como doctrina jurisprudencial lo siguiente:

*Se fija como doctrina jurisprudencial que el artículo 21 LPH , sobre aplicación del procedimiento monitorio para el pago de las cuotas pendientes, es aplicable, con el carácter supletorio que establece el artículo 24.4 LPH y con subordinación a los pactos que establezcan entre sí los propietarios, a los complejos inmobiliarios existentes siempre que los propietarios ostenten, con carácter inherente a su derecho privativo, una titularidad compartida sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.*

No se ha infringido la doctrina jurisprudencial expuesta, ya que la comunidad demandada no forma parte del complejo inmobiliario demandante, tal como ha probado la sentencia de instancia.

En consecuencia, se desestima el motivo.

**TERCERO** .- El motivo segundo del recurso de casación se formula por infracción de la doctrina jurisprudencial de los **actos jurídicos propios**. Se basa este motivo en que, durante años, la comunidad demandada ha venido interviniendo en la gestión del complejo inmobiliario demandante, no ha cuestionado su pertenencia al mismo y ha abonado todos los gastos comunes que se le reclamaban.

Ante ello, la respuesta que ha dado la sentencia de primera sentencia, confirmada en apelación, es la siguiente:

*"Los razonamientos anteriores no se ven desvirtuados por la doctrina de los **actos propios**. Es cierto que durante años, tal y como se desprende de los documentos presentados con la demanda, y de la declaración de los testigos, la comunidad demandada entendió formaba parte del conjunto inmobiliario PLAZA000 , y que como tal tenía que hacer frente a los gastos de reparación, conservación y mantenimiento de la plaza. Pero lo que no cabe es que una actuación errónea de la demandada, aunque haya sido prolongada en el tiempo, permita atribuirle una cuota de participación sobre un elemento del que no es propietaria; esto es, la doctrina de los **actos propios** no permite convalidar situaciones contrarias a la ley."*

Y la Audiencia Provincial:

*En cuanto a la doctrina de los **actos propios** cuya aplicación al supuesto de autos se interesa por la recurrente, únicamente reiterar el razonamiento que se vierte en la sentencia de instancia, denegando tal aplicación, pues la demandada desde el año 1999, se ha negado a a contribución de los gastos que aquí se reclaman, sin habérsele girado las cuotas correspondientes, habiendo contribuido anteriormente a tales gastos ante la creencia aplicación la jurisprudencia que cita en la resolución recurrida, no quedando vinculada por los **actos** precedentes.*

La doctrina que se invoca constituye un principio general de derecho que veda ir contra los **propios actos** (*nemo potest contra proprium actum venire*) como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad: así se expresan las sentencias de 9 mayo 2000 y 21 mayo 2001 . Se refiere a **actos** idóneos para revelar una vinculación jurídica, dice la sentencia de 22 octubre 2002 , la cual reitera lo que había dicho la de 25 octubre 2000 en el sentido de que *tiene su fundamento en la buena fe y en la protección de la confianza que la conducta produce; confianza que también destacan las sentencias del 16 febrero 2005 y 16 enero 2006 así como que es doctrina asentada en el principio de la buena fe; fundamento en el que insiste la sentencia de 17 octubre 2006 . Lo que reiteran sentencias posteriores, como las de 2 octubre de 2007 , 31 octubre 2007 , 19 enero 2010 y 1 de julio de 2011 ; esta última destaca, además de reiterar todo lo anterior, que implica una vinculación jurídica, debe ser muy segura y ciertamente cautelosa.*

Al tiempo, otras sentencias se han enfrentado al caso de que los **actos propios** se hayan basado en un error, lo que excluye la aplicación de esta doctrina.

Así, la sentencia de 21 junio 2011 se refiere a la doctrina de los **actos propios** y excluye su aplicación, si aquellos **actos** están viciados por error o conocimiento equivocado. Dice así:

*la doctrina de los **actos propios**, con fundamento en la protección de la confianza y la regla de la buena fe, se formula en el sentido de que "quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real" ( SSTS 12-3-08 y 21-4-06 ), exigiéndose que tales **actos** sean expresión inequívoca del consentimiento ( SSTS 7-6-10 , 20-10-05 y 22-1-97 ) o que resulten inequívocos, no procediendo su alegación cuando los **actos** están viciados por error o conocimiento equivocado ( SSTS 8-5-06 y 21-1-95 ), de modo que debe constatarse la incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual ( SSTS 25-3-07 y 30-1-99 ) y no ha de existir ningún margen de error por haber actuado el sujeto con plena conciencia para producir o modificar un derecho ( SSTS 12-7-97 y 27-1-96 ).*



Anteriormente, decía lo mismo la del 27 enero 1996 en estos términos:

*es doctrina reiterada de esta Sala la de que los "actos propios" han de tener como fin la creación, modificación o extinción de algún derecho, sin que en la conducta del agente exista ningún margen de error por haber actuado con plena conciencia para producir o modificar un derecho ( Sentencia de 17 de noviembre de 1994 y las en ella citadas), requisitos a los que no se hace mención alguna en este submotivo que ha de ser desestimado.*

Lo mismo, la del 31 enero 1995, en este sentido:

*Esta Sala viene exigiendo, para que los denominados "actos propios" sean vinculantes, que causen estado, definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, o que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho opuesto a sí mismo ( SS., entre muchas otras, de 27 de julio y 5 de noviembre de 1987 ; 15 de junio de 1989 ; 18 de enero y 27 de julio de 1990 ), además de que el "acto" ha de estar revestido de cierta solemnidad, ser expreso, no ambiguo y perfectamente delimitado, definiendo de forma inequívoca la intención y situación del que lo realiza ( SS. de 22 de septiembre y 10 de octubre de 1988 ), lo que no puede predicarse de los supuestos en que hay error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia, por todo lo cual el motivo tiene que ser desestimado.*

En el presente caso, la comunidad demandada pagó los gastos que le reclamaba la actora hasta el año 1999 en que aquélla se negó a pagarlos y ésta dejó de girarles los recibos (hecho probado, conforme a la sentencia de instancia) "ante la creencia errónea de que tenía tal obligación" (dice, como probado, esta misma sentencia). Lo que en nada influye que un determinado presidente de la comunidad demandada estuviera presidiendo o formando parte de la comunidad actora (como dice el recurso, en su motivo segundo) sin que conste que la comunidad acordara que uno de sus miembros formara parte o fuera presidente de la supracomunidad lo cual, aparte de que no se halla recogido por las sentencias de instancia, no tiene trascendencia respecto a la doctrina de los "actos propios", porque una persona, con una conducta equivocada (hecho probado) no puede forzar a la comunidad demandada (no consta durante cuánto tiempo) a aceptar por error una realidad obligacional que no le corresponde (como se ha dicho en el fundamento anterior). Asimismo, la reiteración de "actos" no impide la negación de la doctrina de los "actos propios", por razón de error, pues tal doctrina raramente puede aplicarse por razón de un solo "acto", sino que siempre en la jurisprudencia deriva de una sucesión de "actos".

**CUARTO** .- En consecuencia, al rechazar los dos motivos de casación, procedente no dar lugar al mismo, sin necesidad de entrar en la alegación de las causas de inadmisión, que se ha preferido tratarlas como desestimación en el presente momento procesal.

Procede la condena en las costas causadas en el recurso, conforme dispone el artículo 398.1 en su remisión 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## FALLAMOS

**1.-** QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION formulado por la representación procesal dela COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPUESTA POR LAS CASAS NÚMEROS NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 DE LA PLAZA000 y NÚMERO NUM007 DE LA AVENIDA000 , contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Vizcaya, en fecha 8 de septiembre de 2011 , que SE CONFIRMA.

**2.-** Se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas de este recurso.

**3.-** Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Francisco Javier Orduña Moreno.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Rubricados PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.